Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan

716407-0455

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmö-Morkullan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Malmö-Morkullan är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1981-01-01.

Fastigheten

Föreningen äger byggnaden men marken innehas med tomträtt genom avtal med Malmö kommun. Gällande tomträttsperiod löper från 1982-01-01 till 2041-12-31 och förlängs därefter med 40-årsperioder.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 79 medlemmar vid årets början och 83 medlemmar vid årets slut. Under året har 4 medlemmar tillkommit.

Föreningsfrågor

Överlåtelser
58 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

		Tillträdesdatum:
Carl Olin	Ordförande	2025-06-16
Fanny Linander	Ledamot	2025-06-16
Christina Lundin	Ledamot	2025-06-16
Jacob Pihl	Ledamot	2025-06-16
Sofie Tenggren	Ledamot	2025-06-16
Petra Wulkan	Ledamot	2025-06-16

Avgående styrelsemedlemmar		Avgångsdatum:
Kalle Hansson	Ledamot	2025-06-10
Johan Book	Ledamot	2025-06-10
Marylin Ainsworth	Ledamot	2025-06-10

Styrelsesuppleanter

John Skeberg
Arthur Sylvain Renault

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fanny Linander, Christina Lundin, Arthur Sylvain Renault, John Skeberg, André Svensson och Sofie Tenggren.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Peter Cederblad
Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Johan Book	
Marylin Ainsworth	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Fastigheter

Byggnader på fastighet med byggår 1904, som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse
Morkullan 4	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 8	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 9	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 11	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 12	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 17	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 19	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01

Totalt 7 objekt

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun. Adresser:
Norra Skolgatan 4 a-b & 6 a-c
Torpgatan 5,7,9 a-b,11,13, 15,17,19, 23,25,27, 29
Spångatan 22 a-b.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m²
17	2	
26	3	
6	4	
8	5	
58		4961 m²

1 lokal (hyresrätt) 60 m²

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har skrivit på avtal för att upprätta en ny underhållsplan med redovisning av avskrivningar enligt K3. Underhållsplanen kommer användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har genomfört två trevliga gårdsdagar med god uppslutning under vår och höst 2025 med storstädning av gårdarna, källare, snickeri, soprum, vind och trapphus.

Under året har flera stora åtgärder utförts. Gårdshuset har renoverats och går nu att bokas av föreningens medlemmar.
Föreningen har även övergått till individuell mätning och debitering av el (“gemensam el”), vilket drastiskt minskar elkostnaderna för medlemmarna då vi står på gemensamt elnätsabonnemang och har upphandlat ett mycket fördelaktigt elpris på 0,79 kr/kWh exkl. moms bundet på två år. Installationen bekostades genom kapitaltillskott från medlemmarna.

Arbetet med OVK har fortsatt, och föreningen är nu i slutskedet och vi räknar med godkända besiktningar av samtliga fastigheter under våren.

Lekplatsgruppen har rivit det murkna “piratskeppet” på stora gården och ersatt det med en fin lekstuga.

En omfattande avloppsläcka inträffade i utrymmet under Torpgatan 11 vilket åtgärdades genom byte av trasiga ledningar. I samband med detta upptäcktes och åtgärdades en mindre värmeläcka.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med +2%.

Kostnaden för värmeleverans höjdes med 5% från 2026-01-01.

Slutförande av OVK och uppföljning av brandskydd.

Byte av hissar på Torpgatan 15 och Torpgatan 11.

Översyn av slamrande grindar i entréer till innergårdar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal:	**Åtgärd:**
2020	Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 3 och 4.
2020	Byte av fläkt på Morkullan 3.
2020	Byte av bredbandsleverantör.
2020	Byte av hiss på Morkullan 13.
2021	Byte av frånluftsfläktar på Morkullan 11,12,13.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

2021	Byte av fläkt som gick sönder i ett trapphus Lilla gården (Torpgatan 29).
2021	Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 11,12,13.
2023	Spolat interna stamledningar och utfärdat kameraanalys av rör.
2023	Spolning av föreningens samtliga stuprännor och rensning av hängrännor har gjorts.
2023	OVK och brandskyddskontroll har genomförts.
2024	Renovering av övervåningen i Gårdshuset på Lilla gården.
2025	Renovering av nedervåningen (gästlägenhet) i Gårdshuset på Lilla Gården.
2025	Installation och övergång till gemensam el.
2025	Bygge av lekstuga på stora gården.
2026	Byte av trasiga avloppsledningar samt åtgärdad värmeläcka under Torpgatan 11.
2026	Uppföljning och slutförande av OVK.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på redovisningsmässiga avskrivningar. Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att resultatet kan vara negativt trots att föreningens kassaflöde är positivt.

Styrelsen har analyserat föreningens ekonomiska ställning och bedömer att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivå, är tillräckligt för att täcka föreningens löpande drift, planerat underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

Föreningens låneportfölj består av lån med olika räntebindningstider, vilket ger en spridning av ränterisken över tid. En del av lånen är bundna med ränteförfall under de kommande åren, medan ett lån har en längre bindningstid fram till slutet av 2030-talet, vilket bidrar till viss stabilitet i räntekostnaderna.

De redovisningsmässiga avskrivningarna påverkar således resultatet negativt men inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer därför att nuvarande avgiftsnivå är tillräcklig på kort sikt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Sparande per kvm (kr/kvm)	-4	90	114	220	309
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 514	5 561	5 609	5 657	0
Räntekänslighet (%)	6,0	6,0	6,0	7,0	7,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	306	267	268	246	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	930	926	875	862	862
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,0	98,0	99,0	99,0
Nettoomsättning	4 628	4 595	4 343	4 301	4 342
Resultat efter finansiella poster	-752	-336	2 858	3 136	4 342
Soliditet (%)	5,0	8,0	9,0	10,0	9,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	4 925 671	1 046 722	6 327 780	-10 155 720	-335 954	**1 808 499**
Kaptitaltillskott/extra insats			639 750			**639 750**
Överföring till bal.resultat				-335 954	335 954	**0**
Avsättning till underhållsfond			600 000	-600 000		**0**
Årets resultat					-751 640	**-751 640**
Belopp vid årets utgång	**4 925 671**	**1 046 722**	**7 567 530**	**-11 091 674**	**-751 640**	**1 696 609**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 091 674
årets förlust	-751 641
	-11 843 315

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfind enl. ek plan	600 000
i ny räkning överföres	-12 443 315
	-11 843 315

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 628 009	4 610 157
Övriga intäkter		4 200	16 441
		4 632 209	**4 626 598**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-356 174	-476 574
Planerat underhåll	3	-277 157	-95 468
Fastighetsavgift/skatt	4	-105 828	-93 563
Driftskostnader	5	-2 661 916	-2 582 382
Administrationskostnader	6	-320 441	-159 710
Personalkostnader	7	-110 765	-100 139
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-729 415	-691 371
		-4 561 696	**-4 199 207**
Rörelseresultat		**70 513**	**427 391**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	25 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 360	-788 815
		-822 152	**-763 347**
Resultat efter finansiella poster		**-751 639**	**-335 956**
Resultat före skatt		**-751 639**	**-335 956**
Årets resultat		**-751 640**	**-335 954**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 375 729	29 067 099
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	127 500	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	467 858	0
		28 971 087	**29 067 099**
Summa anläggningstillgångar		**28 971 087**	**29 067 099**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		58 498	0
Aktuella skattefordringar		1 940	1 940
Övriga fordringar		76 458	12 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 149	356 310
		537 045	**371 084**
Kassa och bank		1 363 234	1 299 781
Summa omsättningstillgångar		**1 900 279**	**1 670 865**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 871 366**	**30 737 964**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 925 671	4 925 671
Uppåtelseavgifter		1 046 722	1 046 722
Fond för yttre underhåll		7 567 530	6 967 530
		13 539 923	**12 939 923**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 091 674	-10 155 720
Årets resultat		-751 641	-335 954
		-11 843 315	**-10 491 674**
Summa eget kapital		**1 696 608**	**2 448 249**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 017 957	9 511 707
Summa långfristiga skulder		**19 017 957**	**9 511 707**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 666 250	18 412 500
Förskott från kunder		12 190	0
Leverantörsskulder		673 146	19 793
Aktuella skatteskulder		15 852	8 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		789 363	337 400
Summa kortfristiga skulder		**10 156 801**	**18 778 008**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 871 366**	**30 737 964**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		70 512	518 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		729 415	691 371
Erhållen ränta		208	0
Erlagd ränta		-821 454	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-21 319**	**1 210 216**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 498	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 463	51 681
Förändring av leverantörsskulder		653 354	-172 638
Förändring av kortfristiga skulder		470 784	-371 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**936 857**	**717 573**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-633 403	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-633 403**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-240 000**	**-240 000**
Årets kassaflöde		**63 454**	**477 573**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 299 781	1 676 992
Likvida medel vid årets slut		**1 363 235**	**2 154 566**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt
Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-Tak	40
-Fasad	50
-Hiss	25
-Restpost	50
- Enté, trapphus	93

Nyckeltalsdefinitioner
Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 767 144	3 662 869
Årsavgifter värme	845 899	830 282
Årsavgift bredband	0	101 700
Övriga intäkter	19 165	31 747
	4 632 208	**4 626 598**

I årsavgifterna ingår vatten och bredband

Not 3 Reparationer och planerat underhåll

	2025	2024
Reparationer	356 174	476 574
Planterat underhåll	277 157	95 468
	633 331	**572 042**

Not 4 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsavgift/skatt	105 828	93 563
	105 828	**93 563**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	298 468	252 210
Värme	918 934	843 340
Vatten	316 890	244 860
Sophämtning	54 692	87 660
Fastighetsskötsel och lokalvård	229 046	161 775
Övriga avgifter	0	159 005
Tomträttsavgälder	637 980	833 532
Städning, renhållning	80 265	0
Trädgårdsskötsel	6 140	0
Fastighetsförsäkring	92 811	0
Övriga lokalkostnader	26 690	0
	2 661 916	**2 582 382**

Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	61 250	80 224
Revisionsarvoden	27 000	24 375
Övriga förvaltningskostnader	17 452	0
IT-Tjänster IMD	10 996	0
Övriga kostnader	17 465	55 111
Bredband, telekommunikation	96 942	0
Förbrukningsinventarie/Material	69 560	0
Programvaror	19 776	0
	320 441	**159 710**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	81 998	76 198
Arbetsgivareavgift	26 706	23 941
Övriga personalkostnader	2 061	0
	110 765	**100 139**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**110 765**	**100 139**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 201 954	43 201 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 201 954**	**43 201 955**
Ingående avskrivningar	-14 134 856	-13 443 484

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Årets avskrivningar	-691 370	-691 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 826 226**	**-14 134 856**
Utgående redovisat värde	**28 375 728**	**29 067 099**
Taxeringsvärden byggnader	68 555 000	59 268 000
Taxeringsvärden mark	44 201 000	37 225 000
	112 756 000	**96 493 000**

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp IMD	127 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**127 500**	**0**
Årets avskrivningar	-12 750	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 750**	
Utgående redovisat värde	**114 750**	**0**

Not 10 Inventarier Gästlägenhet

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	505 903	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**505 903**	**0**
Årets avskrivningar	-25 295	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 295**	**0**
Utgående redovisat värde	**480 608**	**0**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,20	2030-11-22	9 506 250	9 506 250
SBAB	2,65	2026-07-29	8 666 250	8 906 250
SBAB	2,93	2027-04-16	9 511 707	9 511 707
			27 684 207	**27 924 207**
Kortfristig del av långfristig skuld			8 666 250	18 412 500

Om fem år beräknas skulden till kreditintsitutet uppgå till 26 484 207 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning:		30 834 000
Malmö Morkullan 11	4 686 000	
Malmö Morkullan 12	4 091 000	
Malmö Morkullan 17	2 948 000	
Malmö Morkullan 19	4 576 000	
Malmö Morkullan 4	4 121 000	
Malmö Morkullan 8	5 468 000	
Malmö Morkullan 9	4 944 000	
	30 834 000	**30 834 000**

Årsredovisningen beslutades den 4 juni 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Olin
Ordförande

Fanny Linander

Christina Lundin

Arthur Sylvain Renault

André Svensson

Sofie Tenggren

Petra Wulkan

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning Ab

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/876a81ef-a735-4abc-b555-fa40ea06f87a
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

JAKOB ANDRÉ SVENSSON
c64f4d94-4608-4bf8-b30d-2beabdec5728 - 2026-06-04 17:49:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 466817e2-76d1-48a7-b60e-c75d59321ef9 - SE

CARL OLIN
eadd9b72-50b0-4d6c-962b-f6d4685dca7a - 2026-06-04 17:51:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 434f9138-f685-4983-a676-3d5b630144b4 - SE

CHRISTINA LUNDIN
15964cec-55f8-4eb9-93a4-0758a2d4ea2b - 2026-06-04 19:57:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 25d296f3-73a2-449f-ba75-330f912ea299 - SE

ARTHUR SYLVAIN PATRICK RENAULT
f7483b5a-867c-4ab4-ad47-d87bc86c5350 - 2026-06-04 23:09:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 57ad796a-9c3c-416d-8c15-9478de972b3a - SE

Petra Elisabeth Daniela Wulkan
358e17fd-4638-4e40-9c4b-cf5ad0cd42de - 2026-06-06 04:02:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f60beaa5-0d2e-44e7-901b-c32a867cae89 - SE

SOFIE TENGGREN
4331ba50-6540-4afa-81fc-94c4bd543b57 - 2026-06-08 10:45:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d6a28ecc-622b-44b1-9487-b67ae741e020 - SE

Fanny Ia Elisabeth Linander
7b4685ed-1fc7-4017-8bbf-e06bae92314c - 2026-06-08 14:52:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2047c138-2357-44d0-84a3-554eb6912bdd - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 18 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

PETER CEDERBLAD
cf5bf94b-25a7-4bd9-9dbf-6cb23970952a - 2026-06-09 08:39:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8074c891-a441-4efe-88dd-2560aaea30b2 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende